

Gemeenteraad d.d.

VOOF

- 4 JUL 2016

No.6d..... BESLUIT



Gemeente Zutphen, 15 juni 2016
Ruimte Economie en Duurzaamhe
81863

Griffienummer: 2016-0088

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Hof van Wesse en bijbehorende beeldkwaliteitsplan	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	null
Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	C Pennings-Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	M. Schuijl-Oltvoort,	
	0575587624	m.schuijl-oltvoort@zutphen.nl
Soort bevoegdheid	vars.collection1	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. De raad voor te stellen de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Hof van Wesse" en de nota met ambtshalve wijzigingen, d.d. 26 mei 20 te stellen;
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Hof van Wesse" ten aanzien van de toelichting, verbeelding en regels gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0714HofvanWesse-vs01);
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De raad voor te stellen het beeldkwaliteitsplan Hof van Wesse als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Zutphen vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

De gemeente is al een aantal jaar bezig met de herstructurering van de wijk Waterkwartier. Deze vindt zijn grondslag in het Wijkontwikkelingsplan. Het wijkontwikkelingsplan heeft als doel de kwaliteit van de wijk te behouden en waar nodig te versterken om zo bij te dragen aan de leefbaarheid in de wijk. Voor de Lunettetuin (het hele deel achter de voormalige jeugdgevangenis) is in 2009 al een bestemmingsplan vastgesteld welke in 2011 is herzien. Hierin zijn woningen De Scheg aan de Jan Heijenkstraat zijn gerealiseerd maar het overige deel is door de crisis niet gerealiseerd. Via een markconsultatie is verkend of en hoe het deel tussen het complex van het jeugdgevangenissterrein en de Thorbeckesingel aan de Vijfmorgenstraat herontwikkeld kan worden. Hieruit kwam naar voren dat er minder woningen en een meer gedifferentieerd woningaanbod nodig is. Op basis van deze verkenning is nieuw stedenbouwkundig plan, voorliggend bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het aantal woningen is teruggebracht naar 80 waarbij wonen in het groen een belangrijk uitgangspunt is. Het gaat om twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Het voorliggende bestemmingsplan is flexibel van aard om beter op de marktvraag in te kunnen spelen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 februari tot en met 6 april 2016 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Hof van Wesse" beoogt de realisatie van woningbouw op de voormalige sportvelden van het jeugdgevangenissterrein, passend bij de huidige wensen en behoeften, planologisch juridisch mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan moet borgen dat de beoogde beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 februari tot en met 6 april 2016 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode is er een zienswijze ingediend. In de bijlage "Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Hof van Wesse" is de zienswijze samengevat en er is een reactie voorzien.

Samengevat: Inspreker geeft aan de jeugdgevangenis en bijbehorende tuin (Hof van Wesse) te willen gebruiken als eenheid om mensen (veteranen, dementerenden) voor te bereiden op deelname aan de maatschappij. Mensen kunnen hier gehuisvest worden, krijgen werk en opleiding.

Reactie: Het voorliggende terrein, voormalige buitenruimte van de jeugdgevangenis, is al een aantal jaren in herontwikkeling. Hiervoor zijn in het ontwerpbestemmingsplan al meer bestemmingsplannen vastgesteld en onherroepelijk geworden. Doel van de ontwikkeling op dit terrein is de toevoeging van koopwoningen in het Waterkwartier. De gronden zijn van de gemeente en zullen door een projectontwikkelaar worden gerealiseerd en verkocht.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Overlegpartners hebben gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners. Het waterschap heeft gereageerd in die zin dat het nu geldende waterbeheerplan moet worden vermeld in de toelichting. De VNOG heeft gereageerd in die zin geen opmerkingen te hebben. De reacties zijn in de bijgevoegde zienswijzennota verwoord en beantwoord. De reacties en beantwoording leiden ertoe het plan verder in procedure te brengen.

1.3 Er zijn ambtshalve redenen het plan aan te passen.

In overleg met de ontwikkelende partij zijn de plannen verder uitgewerkt. Deze zijn beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie en stedenbouwkundig getoetst. Dit heeft geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan en daarmee de regels en de verbeelding in het bestemmingsplan.

Met name de beoogde beeldkwaliteit aan de noord- en westzijde van het plangebied is beter vertaald (in kapvorm en dakhelling). Aan de oostzijde is de beoogde groene kwaliteit vastgelegd in het bestemmingsplan. Op deze manier is beter aansluiting gevonden in de gewenste beeldkwaliteit ten opzichte van de plannen van de ontwikkelaar, met nog steeds flexibiliteit in het plan. In de bijgevoegde nota ambtshalve wijzigingen staan de exacte wijzigingen op het plan aangegeven.

2.1 De gewenste ontwikkeling kan met dit bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De herstructurering van de sportvelden vindt zijn grondslag in het Wijkontwikkelingsplan Wijk A. Het plan heeft als doel de kwaliteit van het Waterkwartier te behouden en waar nodig te versterken. De ontwikkeling van het Jeugdgevangenissterrein biedt mede een kans om woningtypen te realiseren die momenteel worden gemist in de wijk Waterkwartier. Het geldende bestemmingsplan Herziening Lunettetuin laat de herontwikkeling van woningbouw toe. Echter, door de diverse ontwikkelingen in de markt en de hierdoor ontstane aanpassing van het bouwplan, is herziening van het bestemmingsplan vereist. De beoogde planwijzigingen zijn stedenbouwkundig getoetst. Aan de gewenste ontwikkeling kan planologisch medewerking worden verleend door het bestemmingsplan te herzien. Voorliggend plan is flexibel van aard waardoor beter op de markt kan worden ingespeeld bij de laatste plannen van de ontwikkelende partij.

2.2 Het plan past bij de actuele wensen en behoeften

Via de marktconsultatie is verkend dat er nog steeds behoefte bestaat aan nieuwbouwwoningen in het Waterkwartier. Daarbij is wel duidelijk dat sprake moet zijn van een gedifferentieerd aanbod. Het aantal van 80 te realiseren twee-onder-één-kap en rijwoningen past bij de vraag in dit deel van de stad.

2.3 Het project staat op de planningslijst voor woningbouw (KWP 3)

De herstructurering van het Waterkwartier staat als prioritair project op het KWP 3. Dat betekent dat er geen sprake is van een toevoeging van aantal te bouwen woningen. Het maakt onderdeel uit van de planningslijst zoals die bij de provincie bekend is.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van bestemmingsplannen tegelijkertijd een exploitatieplan vaststellen. Een exploitatieplan is volgens het Besluit ruimtelijke ordening nodig voor (onder meer) plannen waarbij de bouw van meer woningen mogelijk wordt gemaakt. Hof van Wesse is een ontwikkeling die door de gemeente in eigen beheer wordt gerealiseerd. Door middel van de grondopbrengsten zijn de kosten anderszins verzekerd. Er zijn dan ook geen verhaalbare kosten. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan moet formele juridisch status hebben voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie.

Het beeldkwaliteitsplan bewaakt de kwaliteit van deze nieuwe buurt in het Waterkwartier. Om de beeldkwaliteit te garanderen is bij het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het werken met een beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat de diversiteit in uiterlijk van de woningen zich binnen een zodanige breedte begeeft, dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat passend bij de locatie en de omgeving. Ook zorgt het beeldkwaliteitsplan voor een goede en duurzame inrichting van de openbare ruimte. Het gaat om een eenvoudige sturing. Kwaliteit van de uitwerking speelt een belangrijke rol in de waardering. Het gaat daarbij om de kwaliteit van het gebouw, niet om de architectuurstijl. De beperking van volumes en het aangeven van rooilijnen gericht op het bevorderen van de groene kwaliteiten van deze buurt. De kwaliteit van de overgang openbaar- privé wordt ook omschreven.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie adviseert vroegtijdig over de beeldkwaliteitseisen. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, heeft het beeldkwaliteitsplan een formele status voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie en kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan worden getoetst.

Kanttekeningen

1 De koper van het terrein kan andere wensen krijgen over de ruimtelijke invulling.

De regels in het bestemmingsplan vormen het juridisch kader voor de invulling. Hierin zijn onder andere het maximaal aantal woningen, kapvorm en bouwhoogtes vastgelegd. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan een belangrijk beleidsmatig uitgangspunt. Daarbinnen is vrije invulling mogelijk. De gemeente heeft dat de ontwikkelende partij andere wensen heeft. In dat geval kan een (zorgvuldige) heroverweging plaatsvinden.

Risico's

-

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Bestemmingsplan

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan ligt dit plan voor een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij dat niet konden, beroep instellen bij de Raad van State. Degenen die beroep instellen kunnen tevens om een voorlopige voorziening vragen om te voorkomen dat het plan na het te leggen in werking treedt.

De tervisielegging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, het digitale gemeenteblad (www.overheid.nl), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beeldkwaliteitsplan

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in de Zutphense Koerier en het elektronisch gemeenteblad en op de website van de gemeente overeenkomstig artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open.

Rapportage/evaluatie

-

Financiën

Op 16 november 2016 heeft de raad besloten de grondexploitatie (opbrengsten, kosten en fasering) te herzien conform het nieuwe plan zoals nu verwoord in het bestemmingsplan Hof van Wesse. De kosten van het bestemmingsplan zijn daarin opgenomen. Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond.

Bijlagen

- Ingediende zienswijze
- Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Hof van Wesse, d.d. 26 mei 2016
- Nota van wijzigingen, d.d. 26 mei 2016
- Bestemmingsplan Hof van Wesse, IMRO-code: NL.IMRO.0301.bp0714HofvanWesse-vs01
- Beeldkwaliteitsplan Hof van Wesse

Stukken die ter inzage liggen

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2016-0088

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 15 juni 2016 met nummer 81863;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van met nummer ; gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruim
ordening

b e s l u i t :

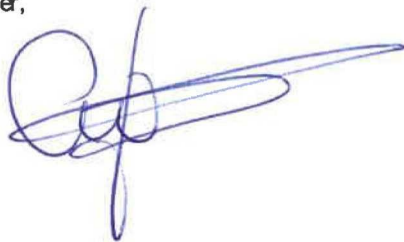
1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Hof van Wesse" en de nota met ambtshalve wijzigingen, d.d. 26 mei 2016 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Hof van Wesse" ten aanzien van de toelichting, verbeelding en regels gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijbehorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0714HofvanWesse-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Hof van Wesse als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Zutphen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van **4 JULI 2016**

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op:

de voorzitter,

b/a 

de griffier,



